

AUFHEBUNG, NEUAUFSTELLUNG UND RÄUMLICHE ERWEITERUNG DER BESTEHENDEN "SATZUNG EINBEZIEHUNG VON EINZELGRUNDSTÜCKEN AM FINZBACH IN DEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSBEREICH" DER GEMEINDER WALLAU

Planverfasser: Planung Kurz GbR
Kirchenstraße 54 c, 81675 München, 089 48 950 315

Datum der Planfertigung: 16.11.2023

Die Gemeinde Wallgau erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Satz Nr. 3, § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Aufhebung, Neuaufstellung und räumliche Erweiterung der "Satzung zur Einbeziehung von Grundstücken am Finzbach in den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich":

§ 1

Die nebenstehende Planzeichnung ist Bestandteil der gegebenen Satzung.

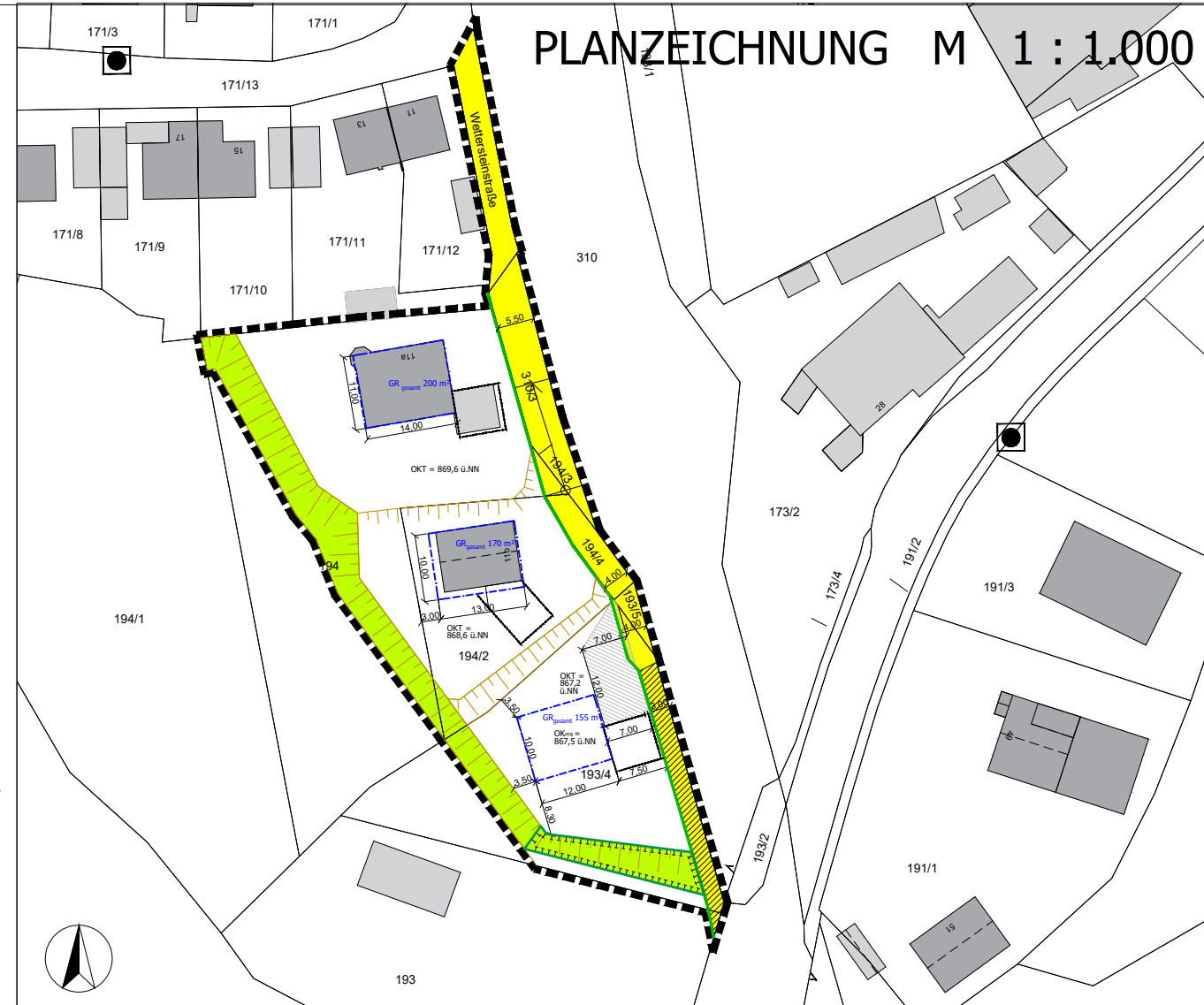
§ 2

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung des Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB, und zwar unter Beachtung der Bestimmungen der nachfolgenden Festsetzungen durch Text sowie der Festsetzungen durch die Planzeichnung.

§ 3

Festsetzungen durch Text

- Das Terrain der Ausweisungsfläche ist durch Geländeauffüllungen (OKT, bezogen auf m über NN) entsprechend der Festsetzungen der Planzeichnung aufzuschütten. Nach Westen und Süden ist zum dortigen Bestandsgelände hin entsprechend abzuböschern.
- Das Gelände der Bauparzellen ist mit standortgerechten Laub- und Obstbäumen bzw. Wildsträuchern einzugrünen. Geschlossene Nadelholzhecken sind unzulässig.
- Die Errichtung von Hauptgebäuden ist nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig und zwar als Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen. Die max. Grundfläche der Hauptgebäude ist durch die Baugrenze bestimmt. Eine Überschreitung dieser überbaubaren Flächen für eingeschossige Anbauten, Balkone, Außentreppen und Terrassen um bis zu 30 % bezogen auf das max. mögl. Hauptgebäude ist zulässig. Nebenanlagen: Eine Überschreitung der überbaubaren Flächen um die Flächen von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten (i.S.v. Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) ist um bis zu 100% bezogen auf die GR_{gesamt} zulässig.
- Die max. zulässige Außenwandhöhe von Hauptgebäuden (Wohnhäuser) darf, gemessen vom neu aufgeschütteten Gelände auf der Südseite des jeweiligen Gebäudes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut höchstens 6,0 m betragen.
- Die erstmalige Begrünung der durch die Geländeanhebung entstehenden Abböschungsfächen ist im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Flächen sind nur einmal pro Jahr zu mähen, nicht zu düngen und nicht zu beweiden.
- Anlage eines Magerrasens mittels Mähgutübertragung
1-malige Mahd pro Jahr mit Beseitigung Mähgut, keine Düngung oder Beweidung



ZEICHENERKLÄRUNG

1. für die Festsetzungen durch Planzeichen

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | Überbaubare Fläche | | GR gesamt: zulässige Grundfläche Hauptgebäude inkl. Überschreitung |
| | Böschungsfäche | | Bewegungsfläche für die Feuerwehr |
| | Begrünung gem. § 3 Ziff. 5 der Festsetzungen durch Text | | Flurstücksnummer |
| | Ausgleich in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 3 Ziff. 6 der Festsetzungen durch Text | | bestehende Flurstücksgrenzen |
| | öffentliche Straßenverkehrsfläche | | bestehende Haupt- und Nebengebäude |
| | öffentlicher Fuß- und Radweg | | möglicher Garagenstandort |
| | Straßenbegrenzungslinie | | Wegfläche mit ca. 6% Steigung |
| | Oberkante der Auffüllung des Terrains, in Meter über NN | | Überflurhydrant |
| | verbindliches Maß | | |
| | Umgrenzung des Geltungsbereichs | | |

2. für die Hinweise

3. Nachrichtliche Übernahmen

§ 4

Hinweise

Landwirtschaft:

- Duldung landwirtschaftlicher Immissionen Es wird darauf hingewiesen, dass von den landwirtschaftlichen Flächen sowie Hofstellen selbst bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Diese sind von den Bewohnern zu dulden.
- Bestehende landwirtschaftliche Betriebe dürfen in ihrer Entwicklungsfähigkeit nicht beeinträchtigt werden. Ebenso die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Das Satzungsgebiet ist von kleinem Umgriff und schließt die Siedlung Richtung Süden ab. Der Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen soll durch den geringen Umgriff und die Lage im Siedlungsbereich den Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen so gering als möglich halten und dennoch den benötigten Wohnraum für Einheimische schaffen.

Wasserwirtschaft

- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
- Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser o. Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen. Gebäude sind daher bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht u. ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen, etc.)
- Durch Baumaßnahmen und Geländeänderungen darf im Hinblick auf wild abfließendes Oberflächenwasser und in Überschwemmungssituationen, die Situation der Ober- und Unterlieger bzgl. des Wasserabflusses nicht negativ verändert werden. § 37 WHG ist entsprechend zu berücksichtigen.
- Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.
- Gegen Hang - / Oberflächenwasser ist bei dem Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge nach dem Stand der Technik durch den Bauherrn zu tragen. Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahme empfohlen: naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen, Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in Grünflächen, Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß, Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen.
- Die Versickerung des Niederschlagswassers hat dezentral auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen. Dies soll bevorzugt über die belebte Bodenzone erfolgen (z.B. Versickerungsmulden). Erst wenn diese Möglichkeiten ausgeschöpft sind, kann ggf. auf eine linienhafte Versickerung im Untergrund z.B. Rigole zurückgegriffen werden. Sofern die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die dazu erlassenen technischen Regeln (TRENGW) eingehalten werden, kann die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen. Werden die Vorgaben nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

§ 5

Vorsorgender Bodenschutz

- Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
- Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
- Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.
- Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.
- Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.
- Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.
- Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es wird eine max. Haufwerkshöhe von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Unter-grund empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.
- Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

Die bisher gültige "Satzung zur Einbeziehung von Einzelgrundstücken am Finzbach ...", bekannt gemacht am 08.02.2018, tritt zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Aufhebung, Neuaufstellung und räumlichen Erweiterung der ursprünglichen Satzung außer Kraft.

Planverfasser: Planung Kurz GbR
Kirchenstraße 54 c, 81675 München, Tel.: 089 48 950 315

VERFAHRENSVERMERKE

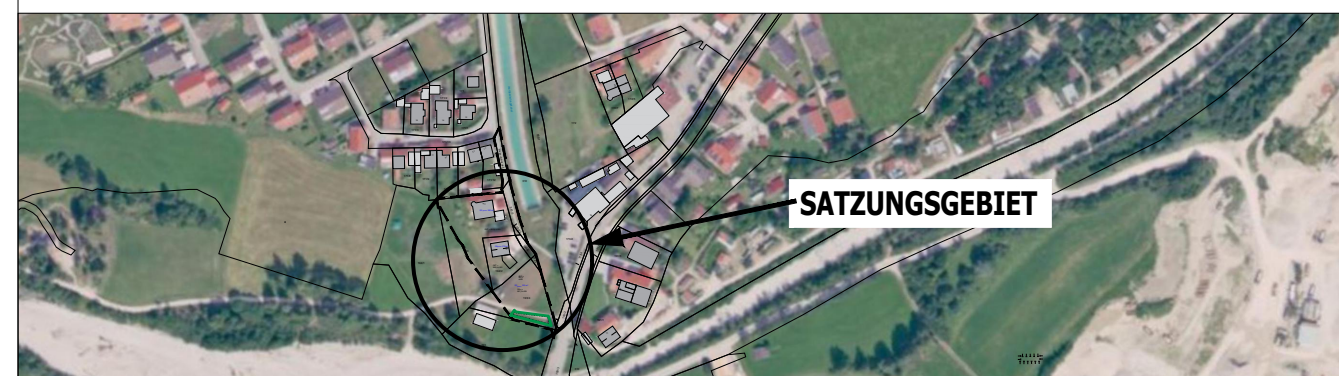
- | | |
|---|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss: | 20.05.2021 |
| 2. Bekanntmachung 1. Auslegung: | 28.11.2022 |
| 3. 1. Beteiligung der Träger öffentl. Belange : | 28.11.2022 |
| 4. 1. öff. Auslegung : | 05.12.2022 – 09.01.2023 |
| 5. Abwägungsbeschlüsse : | 19.01.2023 u. 31.08.2023 |
| 6. Bekanntmachung 2. Auslegung: | 14.09.2023 |
| 7. 2. Beteiligung der Träger öffentl. Belange : | 15.09.2023 |
| 8. 2. Öffentl. Auslegung : | 25.09.2023 – 25.10.2023 |
| 9. Abwägungsbeschlüsse: | 16.11.2023 |
| 10. Satzungsbeschluss: | 16.11.2023 |

Wallgau, den Bastian Eiter (1. Bürgermeister) Siegel

Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB am

Die Aufhebung, Neuaufstellung und räumliche Erweiterung der bestehenden "Satzung zur Einbeziehung von Einzelgrundstücken am Finzbach in den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Mit der Bekanntmachung tritt die neue Satzung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Wallgau, den Bastian Eiter (1. Bürgermeister) Siegel



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1 : 5.000
AUFHEBUNG, NEUAUFSTELLUNG UND RÄUMLICHE ERWEITERUNG DER BESTEHENDEN "SATZUNG EINBEZIEHUNG VON EINZELGRUNDSTÜCKEN AM FINZBACH IN DEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSBEREICH" DER GEMEINDER WALLAU